

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年8月13日
【中間会計期間】	第47期中(自2025年1月1日 至2025年6月30日)
【会社名】	株式会社ASIAN STAR
【英訳名】	ASIAN STAR CO.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 渡邊 智彦
【本店の所在の場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444(代表)
【事務連絡者氏名】	経営企画室室長 松永 絵里香
【最寄りの連絡場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444(代表)
【事務連絡者氏名】	経営企画室室長 松永 絵里香
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第46期 中間会計期間	第47期 中間会計期間	第46期
会計期間	自2024年 1月1日 至2024年 6月30日	自2025年 1月1日 至2025年 6月30日	自2024年 1月1日 至2024年 12月31日
売上高 (千円)	1,243,881	1,472,142	3,351,829
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	83,095	55,052	59,692
親会社株主に帰属する中間純損失( )又は親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	88,616	72,903	18,476
中間包括利益又は包括利益 (千円)	31,591	109,960	75,148
純資産額 (千円)	2,130,576	2,180,941	2,286,001
総資産額 (千円)	3,503,605	3,435,702	3,329,610
1株当たり中間純損失( )又は1株当たり当期純利益 (円)	3.74	3.07	0.78
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	60.8	61.3	66.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	35,366	661,354	568,382
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	38,996	22,045	266,298
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	81,155	301,259	282,756
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)	1,143,752	954,535	1,309,311

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 第46期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり中間純損失であるため記載しておりません。また、第47期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び第46期の潜在株式調整後1株当たりの当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループが営む事業の内容に重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 経営成績の状況

当中間連結会計期間における我が国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要、大企業の賃上げを背景に緩やかな回復基調にあります。一方で、米国の通商・経済政策の動向やインフレ、地政学リスク、エネルギー・資源価格の高騰、為替や金融市場の変動などによる先行き不透明感が続いています。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築資材や人件費の高騰、金利上昇などの懸念が残る中でも、都市部では人口増加を背景に賃料や不動産価格の上昇が続き、国内外の投資家による投資意欲も高く、売買は活発です。今後も、物件価格・収益性のバランスや金融環境の変化、消費者の購入意欲の推移など市場に与える影響に対する注視が必要となっています。

このような事業環境のもと、当社グループは不動産管理事業を事業領域の中心に据え、不動産販売事業の業容拡大、及び主力事業に関連する不動産仲介事業、不動産賃貸事業の更なる収益向上を目指してまいりました。

その結果、当中間連結会計期間の売上高は1,472百万円（前年同期比18.4%増）、営業損失49百万円（前年同期は営業損失85百万円）、経常損失55百万円（前年同期は経常損失83百万円）、法人税等12百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する中間純損失72百万円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失88百万円）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります（セグメント間の内部売上高等を含めて記載してあります）。

#### （不動産販売事業）

投資用マンションの買取再販事業が堅調に推移し、売上高は702百万円（前年同期比23.7%増）、営業利益は22百万円（前年同期は営業損失19百万円）となりました。

#### （不動産管理事業）

不動産管理事業は安定的に推移しており、売上高は328百万円（前年同期比2.2%減）、営業利益は59百万円（前年同期比2.1%増）となりました。

#### （不動産賃貸事業）

不動産賃貸事業は安定的に推移しており、売上高は197百万円（前年同期比7.3%増）となりました。一方で収益性については、賃料相場の上昇などの影響を受け、営業利益は12百万円（前年同期比54.9%減）となりました。

#### （不動産仲介事業）

賃貸仲介業務、売買仲介業務ともに堅調に推移した結果、売上高は179百万円（前年同期比11.3%増）、営業利益は29百万円（前年同期比836.9%増）となりました。

#### （投資事業）

投資案件を吟味した結果、新たな投資機会を得ることができ、売上高65百万円（前年同期比はゼロ）、営業利益21百万円（前年同期比はゼロ）となりました。

#### (2) 財政状態の状況

##### （資産）

当中間連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ106百万円増加し、3,435百万円となりました。これは主に販売用不動産の増加と現金及び預金の減少によるものであります。

##### （負債）

当中間連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ211百万円増加し、1,254百万円となりました。これは主にレジデンス物件の仕入に伴う資金調達を実行したことにより有利子負債が296百万円増加したことによるものであります。

##### （純資産）

当中間連結会計期間末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べ105百万円減少し、2,180百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する中間純損失72百万円の計上、為替換算調整勘定の減少44百万円によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末から354百万円減少し、954百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、661百万円の支出（前年同期は35百万円の支出）となりました。これは主にレジデンス物件の仕入に伴い棚卸資産が増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、22百万円の収入（前年同期は38百万円の支出）となりました。これは主に短期貸付金の回収によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、301百万円の収入（前年同期は81百万円の支出）となりました。これは主に短期借入れによる収入及び長期借入れによる収入によるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 従業員数

当中間連結会計期間において、当社グループにおける著しい従業員数の増減はありません。

(7) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

当社グループは、不動産販売事業、不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、投資事業を営んでおり、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

契約実績

当中間連結会計期間における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	前中間連結会計期間 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当中間連結会計期間 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	前年 同期比 (%)
マンション・戸建(千円)	476,005	245,016	51.5
1棟マンション(千円)	-	437,302	-
土地(千円)	91,906	-	-
合計(千円)	567,911	682,319	120.1

販売実績

当中間連結会計期間の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前中間連結会計期間 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当中間連結会計期間 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	前年 同期比 (%)
不動産販売事業(千円)	567,911	702,399	123.7
不動産管理事業(千円)	335,827	328,298	97.8
不動産賃貸事業(千円)	181,168	196,761	108.6
不動産仲介事業(千円)	158,972	179,096	112.7
投資事業(千円)	-	65,585	-
合 計 (千円)	1,243,881	1,472,142	118.4

(注)セグメント間取引については、相殺消去しております。

(8) 主要な設備

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	72,000,000
計	72,000,000

###### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在 発行数(株) (2025年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年8月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	23,808,200	23,808,200	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数100株
計	23,808,200	23,808,200	-	-

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
2025年1月1日～ 2025年6月30日	-	23,808,200	-	1,705,236	-	385,647

( 5 ) 【大株主の状況】

2025年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED ( 常任代理人 東海東京証券株式会社 )	LEVEL 6 , THREE PACIFIC PLACE, 1 QUEEN'S ROAD EAST, HONG KONG ( 東京都中央区新川 1 丁目17 - 21 )	4,900,000	20.65
KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNT ( 常任代理人 香港上海銀行 東京支店 )	41/F CENTRAL PLAZA, 18 HARBOUR ROAD, WANCHAI, HONG KONG ( 東京都中央区日本橋 3 丁目11 - 1 )	2,868,800	12.09
安井 博文	愛知県名古屋市東区	1,132,100	4.77
Boom Securities (H.K.) Limited-Clients' Account ( 常任代理人 マネックス証券株式会社 )	Room2801, Level28, Tower1, The Millennity, 98 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong kong ( 東京都港区赤坂 1 丁目12 - 32 )	1,109,500	4.68
RILA INTERNATIONAL INVESTMENT CO LIMITED ( 常任代理人 リーディング証券株式会社 )	CHINACHEM GOLDEN PLAZA #10 - 1009 77 MODYRD. TSIM SHA TSUI EAST KOWLOON. HONG KONG ( 東京都中央区新川 1 丁目 8 - 8 )	1,000,000	4.21
楽天証券株式会社	東京都港区南青山 2 丁目 6 - 21	761,200	3.21
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木 1 丁目 6 - 1	728,479	3.07
UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES (PRIVATE) LIMITED ( 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 )	80 RAFFLES PLACE UOB PLAZE SINGAPORE 048624 ( 東京都新宿区新宿 6 丁目27 - 30 )	700,000	2.95
Futu Securities International (Hong Kong) Limited ( 常任代理人 moomoo証券株式会社 )	Unit C1 - 2, 13/F., United Centre, No.95 Queensway, Admiralty Hong Kong ( 東京都渋谷区渋谷 1 丁目 2 - 5 )	618,500	2.61
BBH/DBS BANK (HONG KONG) LIMITED A/C 005 NON US ( 常任代理人 株式会社三井住友銀行 )	11/F, THE CENTER 99 QUEEN'S ROAD CENTRAL HONG KONG HONG KONG ( 東京都千代田区丸の内 1 丁目 1 番 2 号 )	497,600	2.10
計	-	14,316,179	60.34

- ( 注 ) 1 . 上記大株主の氏名又は名称は2025年6月30日現在の株主名簿上の名義を記載しております。
- 2 . 当社は、当社が実施した2013年10月21日付第 1 回新株予約権の引受先である徳威国際発展有限公司と2016年5月20日付で資本提携契約を締結しております。当該新株予約権を2014年1月9日付で権利行使したことにより所有した当社株式2,300,000株、2015年10月16日付で権利行使したことにより所有した当社株式500,000株、及び2015年3月27日付で発行した第三者割当増資により所有した当社株式2,100,000株、合計4,900,000株について、KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITEDに管理委託した旨及びその議決権行使の指図権は徳威国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。

## (6)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 83,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,722,100	237,221	-
単元未満株式	普通株式 2,900	-	-
発行済株式総数	23,808,200	-	-
総株主の議決権	-	237,221	-

## 【自己株式等】

2025年6月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社ASIAN STAR	神奈川県横浜市西 区 高島二丁目6番 32号	83,200	-	83,200	0.35
計	-	83,200	-	83,200	0.35

## 2【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、監査法人まほろばによる期中レビューを受けております。

## 1【中間連結財務諸表】

## (1)【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,309,311	954,535
受取手形及び売掛金	83,859	127,996
商品及び製品	5,302	3,914
販売用不動産	1,425,564	1,929,857
仕掛販売用不動産	1,109,969	1,110,549
原材料及び貯蔵品	1,981	1,493
関係会社短期貸付金	30,000	6,250
その他	248,154	257,677
貸倒引当金	14,561	23,471
流動資産合計	2,199,583	2,368,803
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	32,683	32,181
減価償却累計額	23,199	23,037
建物及び構築物(純額)	9,484	9,143
車両運搬具	29,166	22,329
減価償却累計額	16,854	13,993
車両運搬具(純額)	12,311	8,335
工具、器具及び備品	32,247	29,943
減価償却累計額	28,309	26,538
工具、器具及び備品(純額)	3,938	3,404
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	2,899	2,899
リース資産(純額)	-	-
有形固定資産合計	25,734	20,883
<b>無形固定資産</b>		
のれん	202,350	167,862
その他	10,503	8,266
無形固定資産合計	212,854	176,129
<b>投資その他の資産</b>		
長期貸付金	150,000	150,000
その他の関係会社有価証券	26,250	20,000
繰延税金資産	10,093	7,493
投資不動産	876,732	876,732
減価償却累計額	312,748	317,934
投資不動産(純額)	563,983	558,798
その他	142,550	135,034
貸倒引当金	1,440	1,440
投資その他の資産合計	891,437	869,885
固定資産合計	1,130,026	1,066,898
資産合計	3,329,610	3,435,702

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,137	5,873
短期借入金	1 167,000	1 320,000
1年内返済予定の長期借入金	1 9,407	1 12,279
未払金	88,871	76,226
前受金	133,518	121,728
未払法人税等	24,196	15,641
預り金	259,908	237,862
その他	38,805	31,065
流動負債合計	728,846	808,930
固定負債		
長期借入金	1 62,793	1 203,284
退職給付に係る負債	37,540	37,758
長期預り保証金	214,420	204,781
繰延税金負債	6	6
固定負債合計	314,762	445,831
負債合計	1,043,608	1,254,761
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,705,236	1,705,236
資本剰余金	385,647	385,647
利益剰余金	125,377	52,473
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	2,116,349	2,043,445
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	106,440	61,736
その他の包括利益累計額合計	106,440	61,736
新株予約権	175	175
非支配株主持分	63,036	75,583
純資産合計	2,286,001	2,180,941
負債純資産合計	3,329,610	3,435,702

## ( 2 ) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

( 単位 : 千円 )

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)
売上高	1,243,881	1,472,142
売上原価	942,993	1,043,278
売上総利益	300,887	428,863
販売費及び一般管理費	1,386,865	1,478,105
営業損失 ( )	85,978	49,241
営業外収益		
受取利息	1,160	3,440
違約金収入	192	185
為替差益	3,152	-
補助金収入	-	1,622
還付消費税等	-	3,060
その他	981	1,183
営業外収益合計	5,486	9,492
営業外費用		
支払利息	2,498	3,743
支払手数料	-	7,700
為替差損	-	1,815
持分法による投資損失	85	-
その他	20	2,044
営業外費用合計	2,604	15,303
経常損失 ( )	83,095	55,052
特別利益		
固定資産売却益	-	1,943
特別利益合計	-	1,943
特別損失		
持分変動損失	1,706	-
特別損失合計	1,706	-
税金等調整前中間純損失 ( )	84,802	53,109
法人税、住民税及び事業税	3,862	9,566
法人税等調整額	48	2,580
法人税等合計	3,813	12,147
中間純損失 ( )	88,616	65,256
非支配株主に帰属する中間純利益	-	7,647
親会社株主に帰属する中間純損失 ( )	88,616	72,903

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
中間純損失( )	88,616	65,256
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	57,024	44,704
その他の包括利益合計	57,024	44,704
中間包括利益	31,591	109,960
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	31,591	117,608
非支配株主に係る中間包括利益	-	7,647

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純損失( )	84,802	53,109
減価償却費	15,242	11,051
のれん償却額	16,191	15,862
固定資産売却益	-	1,943
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	1,317	217
貸倒引当金の増減額( は減少)	1,687	9,272
受取利息及び受取配当金	1,160	3,440
支払利息	2,498	3,743
売上債権の増減額( は増加)	167	50,908
棚卸資産の増減額( は増加)	21,915	503,147
仕入債務の増減額( は減少)	16,568	12,844
未払金の増減額( は減少)	7,529	14,239
未払消費税等の増減額( は減少)	2,805	26,233
前受金の増減額( は減少)	939	11,710
預り金の増減額( は減少)	13,329	17,187
預り保証金の増減額( は減少)	17,357	905
為替差損益( は益)	-	1,815
その他	21,440	20,972
小計	26,022	644,389
利息及び配当金の受取額	1,160	3,440
利息の支払額	2,494	3,756
法人税等の支払額	11,054	19,617
法人税等の還付額	3,044	2,969
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>35,366</b>	<b>661,354</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	1,285	632
有形固定資産の売却による収入	-	4,210
無形固定資産の取得による支出	7,693	-
関係会社株式の売却による収入	4,000	-
関係会社株式の取得による支出	6,250	-
短期貸付金の回収による収入	-	23,681
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	7,962	-
関係会社貸付けによる支出	30,000	-
その他	5,730	5,214
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>38,996</b>	<b>22,045</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	53,000	330,000
短期借入金の返済による支出	107,100	177,000
長期借入れによる収入	-	150,000
長期借入金の返済による支出	27,055	6,640
非支配株主からの払込みによる収入	-	4,900
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>81,155</b>	<b>301,259</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	19,882	16,726
<b>現金及び現金同等物の増減額( は減少)</b>	<b>135,637</b>	<b>354,775</b>
現金及び現金同等物の期首残高	1,279,389	1,309,311
<b>現金及び現金同等物の中間期末残高</b>	<b>1,143,752</b>	<b>1,954,535</b>

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当中間連結会計期間において、株式会社亜星源を新たに設立したため、同社を連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

1 担保資産

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
販売用不動産	207,763	719,795
仕掛販売用不動産	97,957	98,538
合計	305,721	818,333

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
借入金	179,201千円	475,564千円
(短期借入金)	(167,000)	(320,000)
(1年内返済予定の長期借入金)	(9,407)	(6,943)
(長期借入金)	(2,793)	(148,620)

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
役員報酬	33,722千円	76,645千円
給料手当	118,823	108,284
退職給付費用	470	764
支払手数料	40,559	53,162
法定福利費	31,971	30,057
賃借料	35,835	35,527
租税公課	19,855	12,054
減価償却費	6,160	5,165
貸倒引当金繰入額	1,674	9,141

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)
現金及び預金勘定	1,143,752千円	954,535千円
現金及び現金同等物	1,143,752	954,535

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)

1. 配当に関する事項

(1)配当金支払額

該当事項はありません。

- (2)基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

2024年 3月27日開催の第45期定時株主総会決議に基づき、資本金487,982千円を減少させ、同額をその他資本剰余金に振り替えるとともに、さらに同額を繰越利益剰余金に振り替え、欠損填補を実施しております。

当中間連結会計期間(自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)

1. 配当に関する事項

(1)配当金支払額

該当事項はありません。

- (2)基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント					合計	調整額 (注)1	中間連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	投資事業			
売上高								
外部顧客への売上高	567,911	335,827	181,168	158,972	-	1,243,881	-	1,243,881
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	2,917	1,931	-	4,848	4,848	-
計	567,911	335,827	184,085	160,903	-	1,248,729	4,848	1,243,881
セグメント利益 又は損失( )	19,584	58,111	26,912	3,189	-	68,628	154,606	85,978

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 154,606千円は、セグメント間取引消去140千円、各セグメントに配分していない全社費用 154,747千円であります。

2. セグメント利益又は損失の合計額は、中間連結損益計算書の営業損失と調整しております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント					合計	調整額 (注)1	中間連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	投資事業			
売上高								
外部顧客への売上高	702,399	328,298	196,761	179,096	65,585	1,472,142	-	1,472,142
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	852	-	-	852	852	-
計	702,399	328,298	197,613	179,096	65,585	1,472,994	852	1,472,142
セグメント利益 又は損失( )	22,352	59,342	12,134	29,878	21,994	145,702	194,944	49,241

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 194,944千円は、セグメント間取引消去140千円、各セグメントに配分していない全社費用 195,084千円であります。

2. セグメント利益又は損失の合計額は、中間連結損益計算書の営業損失と調整しております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

(単位:千円)

区分	報告セグメント					合計
	不動産販売事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	不動産仲介事業	投資事業	
顧客との契約から生じる収益						
日本	567,911	227,054	4,508	66,806	-	866,281
中国	-	108,773	-	92,165	-	200,939
小計	567,911	335,827	4,508	158,972	-	1,067,220
その他の収益						
日本	-	-	174,446	-	-	174,446
中国	-	-	2,214	-	-	2,214
小計	-	-	176,660	-	-	176,660
外部顧客への売上高	567,911	335,827	181,168	158,972	-	1,243,881

(注) 1. 地域別の分解は、主に当社グループ各社の所在地を基礎としております。

2. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入が含まれております。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

(単位:千円)

区分	報告セグメント					合計
	不動産販売事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	不動産仲介事業	投資事業	
顧客との契約から生じる収益						
日本	702,399	226,683	8,081	67,589	65,585	1,070,339
中国	-	101,615	-	111,507	-	213,122
小計	702,399	328,298	8,081	179,096	65,585	1,283,462
その他の収益						
日本	-	-	169,094	-	-	169,094
中国	-	-	19,585	-	-	19,585
小計	-	-	188,679	-	-	188,679
外部顧客への売上高	702,399	328,298	196,761	179,096	65,585	1,472,142

(注) 1. 地域別の分解は、主に当社グループ各社の所在地を基礎としております。

2. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純損失( )及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
1株当たり中間純損失( )	3円74銭	3円07銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純損失( )(千円)	88,616	72,903
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純損失 ( )(千円)	88,616	72,903
普通株式の期中平均株式数(株)	23,725,000	23,725,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会 計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 前中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり中間純損失であるため記載しておりません。また、当中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(新株予約権の発行)

当社は、2025年6月20日開催の取締役会において、第三者割当の方法により第7回新株予約権を発行すること並びに会社法第236条、第238条及び第240条に基づき、当社取締役に対する有償ストック・オプション(以下「第8回新株予約権」といいます。)、当社従業員に対する税制適格ストック・オプション(以下「第9回新株予約権」といいます。)の2つの新株予約権を発行することを決議し、2025年7月7日に割当が完了しております。

1. 新株予約権を発行する理由

当社は1979年創業以来、不動産事業を中心に事業拡大を続けてきましたが、コロナ禍の影響で近年業績が低迷しました。このため2023年に資金調達を実施し、不動産の取得や新たな投資を行いました。業績への影響は限定的でした。その後、2025年3月に新経営陣を迎えて経営体制を刷新し、「中期経営計画(2025-2027年度)」を策定し、既存の不動産管理・賃貸事業の強化と、機関投資家・富裕層向け不動産販売やアセットマネジメント等の新規事業を成長の柱と位置付け、持続的な企業価値向上を目指す方針です。資金は主に不動産取得や事業立ち上げ等、成長投資に充て、安定収益と新たな成長の実現を目指します。

また、役職員の意欲及び士気をより一層高めることを目的として、当社の取締役に対しては有償ストック・オプション、当社の従業員に対しては無償にて税制適格ストック・オプションを発行するものであります。

2. 発行の概要

(第7回新株予約権)

決議年月日	2025年6月20日
付与対象者の区分及び人数	Pentagram 2号ファンド ZUITING XIA 呉 文偉
新株予約権の数	57,000個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 5,700,000株
新株予約権の払込金額	新株予約権1個につき48円
新株予約権の行使時の払込金額	100円
新株予約権の行使期間	2025年7月8日から2028年7月7日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 100円 資本組入額 50円
新株予約権の行使の条件	新株予約権の一部行使はできないものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(第8回新株予約権)

決議年月日	2025年6月20日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名
新株予約権の数	8,000個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 800,000株
新株予約権の払込金額	新株予約権1個につき87円
新株予約権の行使時の払込金額	100円
新株予約権の行使期間	2027年6月21日から2035年6月20日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 100円 資本組入額 50円
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)2

(注)1

新株予約権者は、2025年12月期から2026年12月期までいずれかの事業年度の営業利益が、120百万円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、上記営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される監査済みの連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書とする。)に記載された営業利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。

新株予約権者は、本新株予約権の行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役若しくは従業員又は社外協力者であることを要する。但し、正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(注)2

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以下、総称して「組織再編行為」という。)を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(第9回新株予約権)

決議年月日	2025年6月20日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 4名
新株予約権の数	2,500個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 250,000株
新株予約権の払込金額	-
新株予約権の行使時の払込金額	100円
新株予約権の行使期間	2027年6月21日から2035年6月20日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 100円 資本組入額 50円
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)2

(注)1

新株予約権者は、2025年12月期から2026年12月期までいずれかの事業年度の営業利益が、120百万円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、上記営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される監査済みの連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書とする。)に記載された営業利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。

新株予約権者は、本新株予約権の行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役若しくは従業員又は社外協力者であることを要する。但し、正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(注)2

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以下、総称して「組織再編行為」という。)を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

## 2【その他】

該当事項はありません。

**第二部【提出会社の保証会社等の情報】**

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年8月12日

株式会社 A S I A N S T A R  
取締役会 御中

**監査法人まほろば  
東京都港区**

指 定 社 員 公認会計士 土 屋 洋 泰  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 長 谷 川 哲 央  
業 務 執 行 社 員

**監査人の結論**

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社 A S I A N S T A R の2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社 A S I A N S T A R 及び連結子会社の2025年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

**監査人の結論の根拠**

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

**中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任**

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

**中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任**

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1 . 上記は期中レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 . X B R L データは期中レビューの対象には含まれておりません。